



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE BONFIM

Publicação de Acordo com o disposto
No art. 75 Parágrafo Único
Da Lei Orgânica do Município

Bonfim, 26/12/2017

Zilair Saldanha peixoto

Chefe de Gabinete
Decreto nº 001/2017

LEI Nº 284 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2017

DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO, PARA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU E DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, APLICÁVEIS AO MUNICÍPIO DE BONFIM-RR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Bonfim do Estado de Roraima, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e Eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Bonfim-RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em combinação com o art. 126 da Lei Complementar nº ____/2017 que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 126. Constitui instrumento para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a planta genérica de valores contendo:

I - os critérios para avaliação dos terrenos e edificações;

II - os valores unitários do metro quadrado de terreno, de acordo com a localização;

III - os valores unitários do metro quadrado de edificação, segundo o tipo e o padrão desta;

IV - os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação”.

Art. 2º. Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer certos procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

I - Método Comparativo - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

II - Método de Custo - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

III - Método de Renda - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

IV - Método Residual - É aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o desta resulta da subtração do valor do terreno.

Parágrafo único - Em relação ao método comparativo os procedimentos carecerão procurar referências de vendas ou aluguéis de propriedades cujos valores e áreas construídas sejam comparáveis com aquele que se deseja avaliar na rua em que este imóvel se localiza, ou no bairro, ou na região comum, ou, até na própria cidade.

Art. 3º. A Planta Genérica de valores servira de base para Cobrança do IPTU, ITBI, taxas diversas e outros tributos municipais.

Art. 4º. O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel.

I - Localização do imóvel - Rua, Bairro, Distrito, Setor, etc.;

II - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia, etc.;

III - Serviços públicos existentes no logradouro - Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado, etc.;

IV - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias), cursos diversos de profissionalização, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer etc.;

V - Serviços Gerais ofertados pela iniciativa privada - Shopping Center, lojas de comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas, etc.

Parágrafo único - Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados os quais influenciam na formação do valor venal dos imóveis em



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

uma rua, com composição urbana predominantemente comercial, não terão talvez, o mesmo valor venal que aqueles situados em outros logradouros de amoldamento somente residencial.

Art. 5º. Ficam isentos do pagamento do IPTU, aqueles que estiverem de acordo o art. 134 da Lei Complementar 284/2017;

“Art. 134. Fica isento do imposto o sujeito passivo que, comprovadamente, atenda a uma das seguintes condições:

I – seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título de imóveis tombados pelo Município;

II – seja o proprietário aposentado, pensionista ou beneficiário de regime de previdência ou assistência social, com renda familiar mensal de até 350 (trezentos e cinquenta) UFM e utilize o imóvel exclusivamente como sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município.

III – seja proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título de único imóvel, utilizado exclusivamente como sua residência, com área construída até 30 m², cujo terreno não ultrapasse a área de 300m² e que não possua mais de uma unidade nesse mesmo lote.

Art. 6º. Em área urbana, rural e de expansão urbana com terreno igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, conforme anexo único que passa a fazer parte integrante desta lei.

Art. 7º. Na área urbana, rural e de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo e uma área de 10.000 m² (01 Ha).

I – EXPANSÃO URBANAm² = 3,50 UFM
II - ZONA INDUSTRIAL m² = 4,00 UFM
III - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS m² = 5,00 UFM
IV - ZONA ESPECIAL – HORTIFRUTIGRANGEIROSm² = 2,50 UFM
V - ZONA ESPECIAL – ECOLOGICAMENTEFRAGILm² = 1,25 UFM

Art. 8º. Para apuração do valor venal do bem imóvel ou do direito a ele relativo, para afeito de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na zona rural será usado o critério de avaliação do valor do hectare, considerando o seguinte:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

I – Àqueles que estiverem localizados às margens da BR – 401 e as margens dos rios Branco e Tacutú;

Ha = 500,00 UFM

II – Àqueles que estiverem localizados às margens da RR Nº 206, 432, 168;

Ha = 300,00 UFM

III – Demais localizações;

Ha = 150,00 UFM.

IV - O Valor Venal Total do Imóvel Rural – VVTIR, será calculado pela seguinte formula:

$$\text{VVTIR} = \text{VHaIR} \times \text{ATIR}$$

Onde:

VHaIR: Valor do Hectare do Imóvel Rural

ATIR: Área Total do Imóvel Rural

VVTIR: Valor Venal Total do Imóvel Rural

ITBI = VVTIR x alíquota

Parágrafo único. Para efeito de calculo Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI rural, a alíquota aplicada será aquela determinada na **Lei Complementar ----** --/2017, art. 145.

“Art. 145. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo, a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimo por cento) nas transmissões de seus imóveis ou direitos a eles relativos”

Art. 9º. Os valores para efeito de avaliação da área edificada serão considerados os seguintes:

DISCRIMINAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	VALOR EM UFM
I. Casa/Sobrado -----	150 UFM m ²
II. Apartamento/Condomínio -----	160 UFM m ²
III. Comercio/Lojas/Prédio publico -----	170 UFM m ²
IV. Galpão -----	100 UFM m ²
V. Indústria -----	100 UFM m ²
VI. Mezanino -----	80 UFM m ²



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10º. Os valores venais de todos os imóveis do município segue um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita. A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

VVTI = VVT + VVC, onde:
ATT = Área do Total do Terreno;
VVT = Valor Venal do Terreno;
VVC = Valor Venal da Construção;
VVTI = Valor Venal Total do Imóvel.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Imóvel é discriminada a seguir:

VML = Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;
ATT = Área do Total do Terreno;
ATC = Área Total da construção;
VVC = Valor Venal da Construção;
VVT = Valor Venal do Terreno onde;
VVT = (VML x ATT)
VVC = (Vm² da construção x ATC)
VVTI = [(VVT+VVC) + (F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 + F7)]
IPTU = (VVTI x Alíquota);

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, a alíquota aplicada será aquela de acordo com a **Lei Complementar 283/2017, art. 125.**

“Art. 125. O imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal do imóvel, das seguintes alíquotas:

I – Imóveis edificadas:

- a) Exclusivamente residenciais: 0,3%;*
 - b) Imóveis com edificações destinadas a atividades industriais: 0,5%*
 - c) Imóveis com edificações destinadas a atividades comercial: 0,5 %*
- II – Imóveis não edificadas: 1%*

§ 1º. As alíquotas para aqueles contribuintes que tiverem até 3 (três) imóveis não edificadas, será de 1% (um por cento), a partir de 4 (quatro) imóveis não edificadas o contribuinte estará sujeito a alíquota de 2% (dois por cento)”.

Onde:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

F1 = Fator de Depreciação/Ponderação do Imóvel;
F2 = Fator de Testada;
F3 = Fator de Limitação;
F4 = Fator de Pedologia;
F5 = Fator de Topografia;
F6 = Fator de Dimensão;
F7 = Fator de Situação;

Art. 11º. A cartografia do Município como base, é iniciado o processo de levantamento e obtenção de todas as facilidades urbanas existentes no município, utilizadas ou potencialmente colocadas à disposição dos contribuintes em cada logradouro. Os valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. As tabelas a seguir explicitam esses fatores:

Anexo I

TABELA DE FATORES DE DEPRECIAÇÃO/PONDERAÇÃO DO IMÓVEL

F1 – FATORES POR CLASSES DE PONTUAÇÃO	PESO RELATIVO EM UFM
ESTRUTURA (1)	
COBERTURA (2)	
FORRO (3)	
REVESTIMENTO EXTERNO (4)	
PISO (5)	
FACILIDADES URBANAS	
ESTRUTURA	VALOR UFM
1- Alvenaria	20
1- Metálica	40
1- Madeira	10
1- Concreto	40
COBERTURA	VALOR UFM
2- Zinco	15
2- Telha/amianto	10
2- Telha de barro	25
2- Laje	40
2-Especial	50
FORRO	VALOR UFM
3. Madeira	30
3- Gesso	20
3 – Laje	20
3 – PVC	10



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

REVESTIMENTO EXTERNO	VALOR UFM
4- Mat. Cerâmico	15
4 – Madeira	80
4 – Caiação	10
4 – Especial	100
PISO	VALOR UFM
5 – Cimento	05
5- Cerâmica	15
5- Mosaico	30
5- Mat. Plástico	50
5 – Tábua	05
5- Especial	80
FACILIDADES URBANAS	VALOR UFM
Rede de Energia Elétrica.	05
Rede de Iluminação Publica	10
Rede de Água	10
Rede de Esgoto Sanitário	10
Galeria de Águas Pluviais	03
Pavimentação	250
Coleta de Lixo	20
Limpeza Publica	20
Rede de Telefonia	10
Malha de Transporte Coletivo Urbano	10
Serviços Públicos de Educação	30
Serviços Públicos de Saúde	30
Serviços Particulares de Educação	50
Serviços Particulares de Saúde	50
Shopping Center	40
Malha de Lazer Particular	40
Malha de Lazer Publico	20
Segurança Pública ou Particular	20

Art. 12º. Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem:

Anexo II

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS DO FATOR
Uma Frente	10
Duas Frentes	15



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

Duas Frentes em Esquina	30
Mais de Duas Frentes	30
Encravado	50

Art.13. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais:

Anexo III

TABELA DE FATORESDE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS DO FATOR
Murado com calçada	30
Murado	20
Cerca Viva	10
Sem Muro	05
Sem Muro e Sem Calçada	02

Art.14º. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

Anexo IV

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS DO FATOR
Terreno Normal	50
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	- 80
Terreno Alagado	- 100

Art. 15º. Similar ao fator de pedologia o Fator de Topografia aparece ou desaparece do terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade:

Anexo V

TABELA DE FATORESDE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

F5- FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR
Terreno Plano	20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

Art.16º. O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos:

Anexo VI

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA

F6-FATOR GLEBA	PESOS DO FATOR
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	30
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	60

Art.17º. Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:

Anexo VII

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS DO FATOR
Terreno Construído	10
Terreno com Construção Paralisada	50
Terreno com Construção em Ruínas	150
Terreno com Construção Irregular	200
Terreno Vago	300

Art.18º. Para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo. Este fator é definido pela formula:

F8 – FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE

$F7 = A_c / A_{tc}$ onde:

A_c = Área construída da unidade;

A_{tc} = Área Total da construção no lote.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

VVC = Valor Venal da construção;

VML = Valor em UFM do m² da Faixado logradouro;

Art. 19º. Fazem parte integrante desta Lei os anexos **I a VIII**, que demonstram o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m² (metro quadrado) do logradouro por localização, conforme expresse:

Anexo VIII

DEMONSTRATIVO DO VALOR DO M² DO LOGRADOURO POR LOCALIZAÇÃO.

SEDE DO BONFIM – DISTRITO 01

SETOR – 01		
BAIRRO CENTRO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Entre: Rua Francisco das Chagas Peixoto e o Canal	10 UFM/m ²
Faixa: 02	Entre: Rua: Francisco das Chagas Peixoto e a Demarcação da área do exército)	09 UFM/m ²

SETOR – 02		
BAIRRO: GETULIO VARGAS		FATOR UFM/m²
Faixa: 01		08 UFM/m ²

SETOR – 03		
BAIRRO: SÃO FRANCISCO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Entre: Rua Oscar Aniceto e Rua 4 até as margens da BR 401	09 UFM/m ²
Faixa: 02	Entre: Rua Projetada até a área do Corpo de	06 UFM/m ²



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

	Bombeiros	
Faixa: 03	Entre: Av: Tuxaua de Farias até a área do exercito	07 UFM/m²

SETOR – 04		
BAIRRO: CIDADE NOVA		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Entre: Av: Tuxaua de Farias até Rua Maria Deolinda	08 UFM/m²
Faixa: 02	Entre: Rua Francisco Araújo Veras até a área do exercito	07 UFM/m²

SETOR – 05		
BAIRRO: 1º DE JULHO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Entre: Av: São Sebastião até a Rua Projetada B	08 UFM/m²
Faixa: 02	Entre: Rua Projetada C até a Lagoa	06 UFM/m²

SETOR – 06		
BAIRRO: 13 DE MAIO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Entre: Rua Roraima até Rua M 01	08 UFM/m²
Faixa: 02	Entre: Rua M 01 até Rua M 07	07 UFM/m²

BONFIM – DISTRITO 02

VILA NOVA ESPERANÇA



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFIM
GABINETE DO PREFEITO

BAIRRO CENTRO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Bairro:Centro	5 UFM/m ²

BONFIM – DISTRITO 03

VILA SÃO FRANCISCO		
---------------------------	--	--

BAIRRO CENTRO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Bairro:Centro	5 UFM/m ²

BONFIM – DISTRITO 04

VILA VILENA		
--------------------	--	--

BAIRRO CENTRO		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Bairro:Centro	5 UFM/m ²

*Em negrito, nos trechos, estão as Ruas e/ou Avenidas que limitam os mesmos.

Art. 20º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o artigo. 150, III, “c”, e § 1º segunda parte ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Bonfim-RR, 26 de dezembro de 2017.

JONER CHAGAS
Prefeito Municipal de Bonfim